

# Wohnen und Wohnhilfe in der Schweiz

Autor(en): **Althaus, Eveline**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **SuchtMagazin**

Band (Jahr): **45 (2019)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-832377>

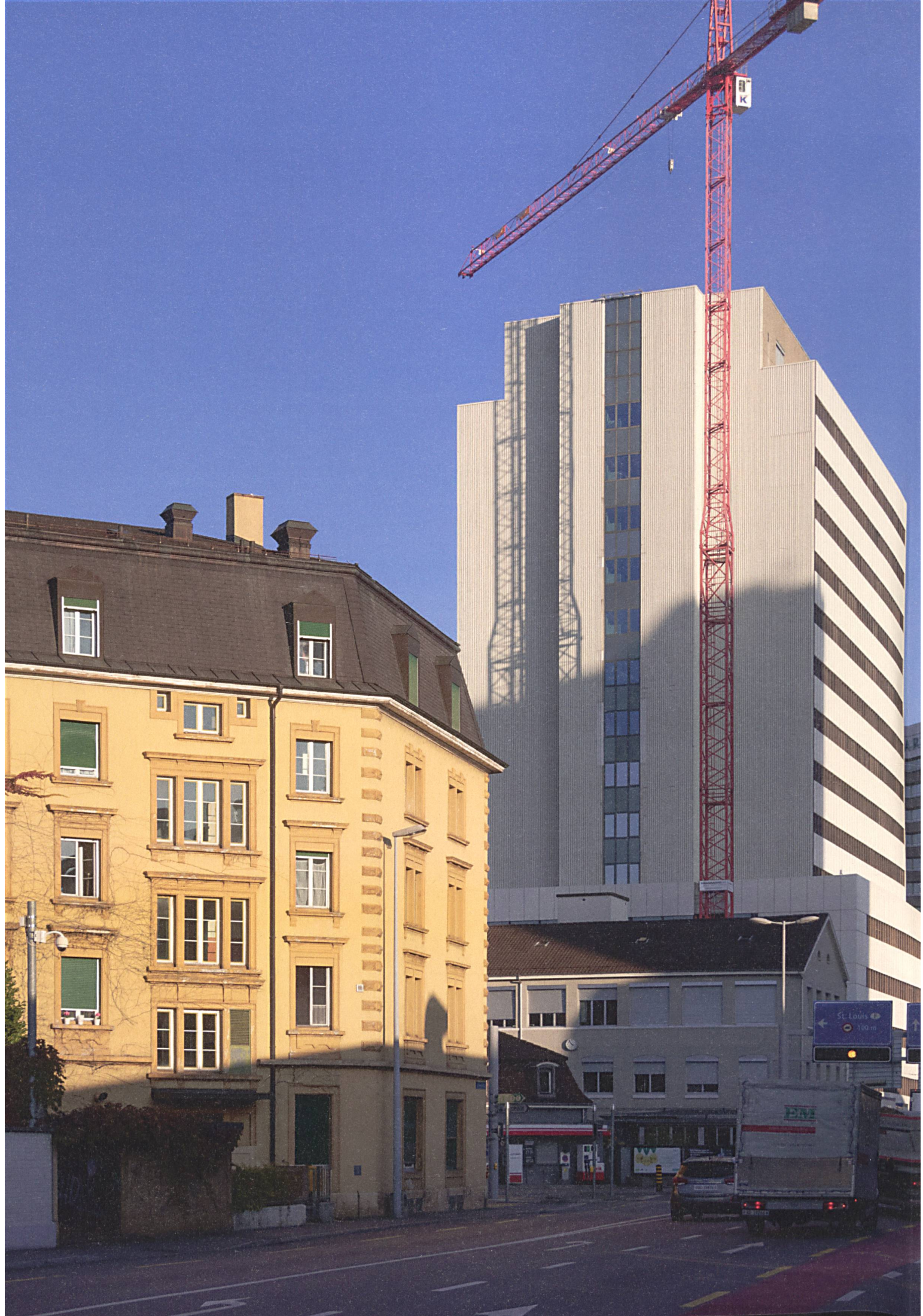
## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.







# Wohnen und Wohnhilfe in der Schweiz

2019 - 1  
Jg. 45  
S. 5 - 11

**Wie wir wohnen, bestimmt unsere Lebensqualität wesentlich. Eine sichere und angemessene Wohnsituation zu haben ist jedoch nicht für alle selbstverständlich – auch in der Schweiz nicht. Gegensteuer geben Massnahmen zur Förderung von günstigem Wohnraum sowie Beratungs- und Unterstützungsangebote, die den Zugang für sozial benachteiligte Menschen erleichtern. Zukunftslösungen finden sich auch in neuen Wohnformen.**

**EVELINE ALTHAUS**

Dr. Sc., ETH Wohnforum – ETH CASE, Wolfgang-Pauli-Strasse 27, HIT H 13, CH-8093 Zürich, Tel. +41 (0)44 633 46 60, althaus@arch.ethz.ch, www.tinyurl.com/ycx8fz48

«Ohne Wohnung zu sein, war schon entsetzlich. Wenn ich Tram fuhr, suchte ich beim Fahren Plätze unter Brücken, die vor Regen schützen. Ich fühlte mich wie im Krieg – hilflos, wehrlos, schutzlos! Ich lief durch den Wald und suchte nach Hütten, in welchen man unterkommen konnte. Ich fand eine ganz verlotterte Hütte und überlegte mir, wie man die flicken könnte. Täglich schaute ich, wie andere wohnen und suchte verzweifelt Wohnraum. Meine neue Zuzugsgemeinde hatte keine Sozialwohnungen und wies mich weg. Meine ganze Lebensqualität war auf dem Nullpunkt»<sup>1</sup>.

In diesem Zitat schildert eine mehrfachbelastete, armutsbetroffene Frau, wie sie in einer Krisensituation eine Phase der Obdachlosigkeit erlebt hat – hier und heute in der Schweiz. Ihre Schilderung ist auch ein Zeugnis dafür, was fehlt, wenn Wohnen nicht selbstverständlich ist und wenn keine Unterstützungsnetzwerke greifen.

## Zur Bedeutung von Wohnen

Eine sichere und angemessene Wohnsituation ist wesentlich für verschiedenste Lebensbereiche: die physische und psychische Gesundheit, die Gestaltung von sozialen und familiären Beziehungen, aber auch für die Integration in Schule, Bildung oder Arbeitswelt. Eine Wohnung, ein eigener Raum ist Grundlage, um sich geschützt zu fühlen, um Privatsphäre und Regeneration zu ermöglichen und um sich den anspruchsvollen

Herausforderungen der heutigen Welt zu stellen. Die Aussage der Wohnungslosenhilfe, «eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts» bringt dies auf den Punkt.

Für den Philosophen Gaston Bachelard ist ein Haus bzw. eine Wohnung «unsere Ecke in der Welt, [...] unser erstes Universum». Es ist «eine der integrativsten Kräfte für unsere Gedanken, Erinnerungen und Träume» und als solche auch ganz wesentliche Voraussetzung für Selbstausdruck und kreatives Schaffen im menschlichen Leben (1994: 3-6). Bei Wohnungslosigkeit fehlt demnach nicht nur ein Dach über dem Kopf und ein privater Schutz- und Rückzugsort, sondern auch die Möglichkeit, sich ein Zuhause schaffen zu können. Ein Ort, an dem wir uns wohl und geborgen fühlen, den wir nach unseren Vorstellungen nutzen, uns aneignen oder mit anderen teilen können.

## Ein Blick in die Statistik

Wohnen ist aber nicht einfach nur Privatsache, sondern hängt eng mit kulturellen Normen und Werten, sozialen und ökonomischen Bedingungen und gesellschaftlichen Entwicklungen zusammen. Die spezifischen Bedürfnisse ans Wohnen unterscheiden und verändern sich dabei auch je nach Lebensphase und Lebensstil.

In der Schweiz wohnen immer mehr Menschen allein. Mehr als ein Drittel (35,3 %) der insgesamt 3,7 Millionen

Privathaushalte in der Schweiz werden laut Bundesamt für Statistik nur von einer Person bewohnt. Das entspricht 16 % der ständigen Wohnbevölkerung. 1970 waren es noch 7 % und 1930 gar nur 2 % der Schweizer Bevölkerung, die in einem Einpersonenhaushalt lebten (BFS 2017). Dies ist u. a. eine Folge der demografischen Alterung sowie von Individualisierungsprozessen. Sinkende Geburtsquoten haben ausserdem dazu geführt, dass in den letzten Jahrzehnten auch der Anteil an Paarhaushalten ohne Kinder zugenommen hat (er liegt heute bei 27,4 %). 28,2 % der Haushalte in der Schweiz werden von Paaren mit Kindern bewohnt. Zusammen mit den Ein-Elternhaushalten (6 %) wohnen somit in über einem Drittel der Haushalte Kinder. Weitere Haushaltsformen mit mehreren Personen machen im Durchschnitt hingegen nur 3 % aller Schweizer Haushalte aus (BFS 2016).

Parallel zu dieser Entwicklung ist in den letzten Jahrzehnten auch der Wohnflächenverbrauch stetig leicht gestiegen. Heute beträgt die durchschnittlich von einer Person beanspruchte Wohnfläche in der Schweiz 45 m<sup>2</sup> (in Neubauwohnungen, die nach 2000 gebaut wurden, sind es gar 48 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2000 lag diese Zahl bei 44 m<sup>2</sup>, 1990 bei 38 m<sup>2</sup> und 1970 gar nur bei 27 m<sup>2</sup> pro Person (BFS 2018: 14f).

In den letzten Jahrzehnten ebenso stetig leicht zugenommen hat der Anteil an Wohnungseigentum. In der Schweiz



gibt es mehr MieterInnen als EigentümerInnen. Die Wohneigentumsquote liegt heute bei 38,2 %, im Jahr 1970 waren es noch 28,5 % (ebd.: 15).

Nach wie vor ist das Einfamilienhaus in der Schweiz eine der beliebtesten und häufigsten Wohnformen. Sechs von zehn Gebäuden mit Wohnnutzung (57 %) sind Einfamilienhäuser. Jedoch wohnen weniger als ein Drittel (28 %) aller Personen in einem Einfamilienhaus. Landesweit betrachtet ist der Wohnraum wenig verdichtet. Die Hälfte der Schweizer Bevölkerung wohnt in einem Gebäude mit 1 bis 4 Wohnungen und nur ein Viertel in einem Wohnblock mit 10 oder mehr Wohnungen (ebd.: 11).

### Neue Wohnformen

Unsere Gesellschaft hat sich in den letzten 50 Jahren stark gewandelt. Postfordistische und neoliberale Wirtschaftspolitiken, neue soziale Bewegungen, neue Kommunikationstechnologien und Mobilitätsmuster sowie weltweite Migrationsbewegungen haben zu einer Pluralisierung der Gesellschaft und zu neuen Handlungs- und Vernetzungsmöglichkeiten geführt und vielseitige Individualisierungs- und Flexibilisierungsprozesse ausgelöst. Die Lebensentwürfe sind vielfältig geworden und zunehmend dynamisch. Mit den Auswirkungen von Klimawandel sowie der fortschreitenden Automatisierung zahlreicher Arbeitsschritte sehen wir grossen Herausforderungen entgegen, auf die wir auch beim Wohnen Lösungen finden müssen (vgl. Glaser 2009).

Bislang ist der Immobilienmarkt jedoch tendenziell konservativ und reproduziert gängige Wohnkonzepte. Auch suchen die meisten Menschen beim Wohnen Beständigkeit. So zeigt der Blick in die Wohnstatistik, dass die Haushaltsformen sich in den letzten Jahrzehnten eher quantitativ verschoben als tiefgreifend umgewälzt haben. Der gesellschaftliche Wandel spiegelt sich deshalb bislang insbesondere im Experimentieren mit neuen Wohnformen.

Eine wichtige Pionierrolle haben hierzu in der Schweiz progressivere Genossenschaften und selbstverwaltete Wohnprojekte gespielt. Neben den seit den 1980er-Jahren gerade unter jungen Erwachsenen und insbesondere Studie-

renden etablierten Wohngemeinschaften haben sich auch andere Wohnformen herausgebildet. Dazu gehören etwa Lofts, Wohn-Ateliers, Wohnungen mit dazu mietbaren Satellitenzimmern, Hausgemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit gemeinsam nutzbaren Räumen, Gemeinschaftsgärten oder Grossküchen sowie auch «Cluster»-Wohnungen. Bei letzteren teilen sich jeweils mehrere kleine private Wohneinheiten (mit einer eigenen Kochnische und Nasszelle) gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Wohnzimmer, Küchen oder Hobbyräume.

Ein in nordamerikanischen und europäischen Grossstädten wachsender und gerade von Investorensseite vorangetriebener Trend ist zudem das sogenannte Micro-Living (wenn der Gemeinschaftsaspekt im Zentrum steht, teils auch Co-Living genannt). Die Mini-Wohnungen richten sich insbesondere an Einzel- oder Kleinhaushalte und bestehen nur aus dem Nötigsten. Kollektiv nutzbare Räume wie Lounges, Co-Working Spaces, Fitness-, Spiel- oder Kino-Räume, Restaurants oder Bars und meist über digitale Plattformen nutz- und einkaufbare Sharing-Angebote, Dienstleistungen (wie Wäsche- oder Reinigungsservices) und Community Events werden hingegen aus der Wohnung in das weitere Wohnumfeld von Nachbarschaft und Stadt ausgelagert (vgl. Breit & Gürtler 2018).

Bislang sind solche neuen Wohnformen noch Randerscheinungen und wenig verbreitet. In Zukunft dürften sie jedoch, gerade in urbanen und angespannten Wohnungsmärkten in der Folge des zunehmenden Verdichtungsdrucks und der fortschreitenden Digitalisierung mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

### Prekäre Wohnverhältnisse

Im Wohnen wird nicht nur die Ausdifferenzierung und Vielseitigkeit heutiger Lebensstile deutlich. Es zeigen sich auch soziale Ungleichheiten sowie Diskriminierungs- und Segregationsprozesse.

Günstiger Wohnraum wird vor allem in Städten und Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt immer knapper. Hohe Bodenpreise, Renditedruck sowie veränderte Wohnansprüche und Anforderungen an Bauprojekte führen zu erhöhten Baukosten bei Sanierungen oder

Neubauten und lassen die Mietzinsen ansteigen.

Das städtische Wohnen hat an Attraktivität gewonnen. Dies erweitert nicht nur den Graben, der die Haushaltstypen mit unterschiedlicher Finanzkraft trennt, sondern fördert auch Verdrängungseffekte (vgl. Sfar 2014). Wenn Sanierungs- und Neubauprojekten kein dezidiert sozialverträgliches Programm zugrunde liegt, sind die Mieten für sozial benachteiligte Menschen meist zu teuer. Bei den auf dem freien Wohnungsmarkt bestehenden erschwinglichen Angeboten ist die Nachfrage meist so hoch, dass diejenigen, die den sehr günstigen Wohnraum am nötigsten hätten, kaum Chancen darauf haben.

Benachteiligt sind verschiedene Gruppen: Alleinerziehende und Familien mit geringem oder unregelmässigem Erwerbseinkommen, MigrantInnen, die wegen ihres Namens, ihrer Hautfarbe oder ihres Aufenthaltsstatus Diskriminierungserfahrungen machen, Working Poor und Armutsbetroffene, Langzeitarbeitslose, ältere Menschen oder Behinderte mit kleiner Rente, vor allem aber auch Menschen in komplexen gesundheitlichen, psychosozialen/posttraumatischen und finanziellen Belastungssituationen im Allgemeinen und suchtbetroffene Menschen im Besonderen.

Sozial benachteiligte Menschen leben häufig in unsicheren Wohnverhältnissen. Wohnungsverlust droht nicht nur bei persönlichen Krisensituationen, sondern auch wenn die Mietkosten zu hoch sind und Zahlungsausstände zu Kündigungen und Zwangsräumungen führen. Oder wenn – aufgrund einer Sucht, einer psychischen Erkrankung oder mangelnden Wissens – die Ressourcen fehlen, um grundlegende Regeln beim Wohnen und in der Nachbarschaft einzuhalten. Wer Einträge im Betreibungsregisterauszug hat oder schlechte Referenzen aus früheren Mietverhältnissen mitbringt, hat kaum eine Chance, auf dem regulären Immobilienmarkt eine Wohnung zu erhalten.

Prekäre Wohnverhältnisse bestehen aber auch, wenn temporär befristete Mietverhältnisse bestehen und die Betroffenen von einer Notlösung zur nächsten umziehen müssen. Aktuelle





Zahlen zum prekären Wohnen bieten Knöpfel & Bochsler in dieser Ausgabe des SuchtMagazin.

Wie eingangs beschrieben, ist Obdachlosigkeit in der Schweiz ein Thema, das jedoch häufig versteckte Formen annimmt. Fachleute weisen darauf hin, dass die Anzahl an obdachlosen Menschen, die draussen oder in Notschlafstellen übernachten, überschaubar ist. Gerade an Orten mit Wohnungsnot gebe es jedoch eine vergleichsweise grössere – und bislang statistisch nicht erfasste – Grauziffer an Wohnungslosen. Weil diese Menschen auf Sofas von Freunden oder Bekannten, auf Campingplätzen oder im Auto übernachten, werden sie kaum wahrgenommen (Burri 2018). Dadurch, dass Wohnungslosigkeit meist nicht sichtbar ist, ist auch der politische Handlungsdruck, systematisch etwas dagegen zu unternehmen, gering.

### **(Kein) Recht auf Wohnen**

Laut dem 1966 von der UNO verabschiedeten internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte

(ICESCR) hat jede und jeder das Recht auf einen angemessenen Lebensstandard – und als Teil davon auch auf eine angemessene Unterkunft bzw. auf angemessenes Wohnen («right to adequate housing»).

Der UN-Menschenrechtsrat und das UN-Habitat, das Wohn- und Siedlungsprogramm der Vereinten Nationen, kommentieren dazu: «Das Recht auf eine angemessene Unterkunft ist mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Es ist das Recht jeder Frau, jedes Mannes, jedes Jugendlichen und jedes Kindes, Zugang zu einem sicheren und geschützten Zuhause und zu einer Gemeinschaft zu erhalten – und dies auch aufrecht erhalten zu können, um in Frieden und Würde leben zu können».<sup>2</sup> Angemessen wohnen gehört demnach zu einem würdigen Leben und folgende Elemente sind laut UN-Menschenrechtsrat und UN-Habitat Bestandteil davon:

– die Sicherstellung von Wohn- bzw. Mietverhältnissen (u. a. durch den Schutz vor widerrechtlichen Zwangsraumungen oder Vertreibungen)

- die Erschwinglichkeit und der Zugang zu Wohnraum auch für benachteiligte Gruppen
- die Bewohnbarkeit der Unterkunft (u. a. auch die räumliche Grösse und der Schutz vor Gesundheitsrisiken und negativen Umwelteinflüssen wie Kälte, Hitze oder Regen)
- die Lage und der Anschluss an Infrastruktur und an sanitäre oder elektrische Installationen
- sowie die Möglichkeit, die eigene kulturelle Identität beim Wohnen frei leben zu können (OHCHR/UN Habitat 2009)

Nicht für alle Menschen sind diese Kriterien selbstverständlich. Wie Bochsler et al. (2015) in ihrer Studie «Wohnversorgung in der Schweiz» darlegen, zeigen sich hierzulande gerade beim Zugang zu Wohnraum und insbesondere bei der hohen Wohnkostenbelastung erhebliche Ungleichheiten (ebd.: 29).

Die Schweiz ist 1992 dem ICESCR beigetreten und erkennt damit auch «das Recht eines jeden auf einen angemessenen



nen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschliesslich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung» (Art. 11).<sup>3</sup> Die öffentliche Hand ist demnach angehalten, Obdachlosigkeit ggf. über die Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten bzw. (Not) Unterkünften entgegenzuwirken. Wie dies gehandhabt wird, ist je nach Kanton oder Gemeinde unterschiedlich.

Es gibt in der Schweiz jedoch kein soziales Grundrecht auf privates Wohnen oder gar auf eine Wohnung. Als Sozialziel ist in der Bundesverfassung festgelegt, dass sich «Bund und Kantone in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein[setzen], dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können» (Art. 41 BV: 1e). Wie auch andere Sozialziele hat dies jedoch programmatischen Charakter und es können daraus «keine unmittelbaren Ansprüche auf staatliche Leistungen abgeleitet werden» (Art. 41 BV: 3).

### Wohnen im wohlfahrtstaatlichen Arrangement

Das Schweizer Wohnungswesen ist ein bedeutender, stark marktwirtschaftlich geprägter Wirtschaftssektor. Da «die Erfahrung lehrt, dass der Markt die spezifischen Bedürfnisse finanzschwacher Haushalte [...] vernachlässigt» (Hauri 2009: 93), vertraut «kein Land mit wohlfahrtstaatlichem Anspruch [...] ausschliesslich auf die Marktkräfte» (ebd.). In der Schweiz werden im Vergleich mit anderen europäischen Ländern durchaus zurückhaltende Markteingriffe vorgenommen. Um auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen und Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu unterstützen, bestehen spezifische wohn- und sozialpolitische Massnahmen, wobei grundsätzlich zwischen Subjekthilfe und Objekthilfe unterschieden wird.

#### Objekthilfe

Mit der Objekthilfe unterstützt und fördert die öffentliche Hand die Erstellung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Verschiedene

Instrumente werden hierzu eingesetzt wie die Abgabe von Boden im Baurecht, Darlehen, Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträge, Bürgschaften oder finanzielle Beteiligungen an entsprechenden Bauträgern (Beck et al. 2017: 9). Zentrale Akteure in der Förderpolitik sind dabei die gemeinnützigen Bauträger und insbesondere die Wohnbaugenossenschaften, die über das Prinzip der Kostenmiete günstig(er)en Wohnraum zur Verfügung stellen und in der Regel Wert auf hohe Wohnqualität und Nachbarschaftshilfe legen. Allerdings richten sich Genossenschaften nicht explizit an sozial benachteiligte Menschen. Gerade wenn Anteilsscheine zu übernehmen sind, bleibt Armutsbetroffenen der Zugang zu einer Genossenschaftswohnung verwehrt. Auch sind Genossenschaften bei der Wohnungsvergabe an Menschen in komplexen Problemsituationen meist restriktiv und zurückhaltend.

#### Subjekthilfe

Bei der Subjekthilfe werden armutsbetroffene Personen und Haushalte soweit finanziell unterstützt, dass sie die Miete für eine Wohnung bezahlen können. Zu diesen Massnahmen zählen insbesondere die Beiträge an die Wohnkosten im Rahmen der Sozialhilfe wie auch von Ergänzungsleistungen zur AHV und IV. Vereinzelt entrichten Gemeinden auch weitere Wohnkostenzuschüsse. Mit ihrer Sozialpolitik leisten Kantone, Städte und Gemeinden so einen entscheidenden Beitrag zur Wohnversorgung von armutsbetroffenen Haushalten.

Da die Sozialhilfe in der Verantwortung der Kantone liegt, unterscheiden sich deren jeweilige Ausgestaltung wie auch die Kompetenzregelung zwischen Kantonen und Gemeinden. Die Gemeinden legen für die sozialhilfebeziehenden Haushalte häufig Mietzins-Obergrenzen fest. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit durchschnittlich hohen Mietzinsniveaus, ist es für Sozialhilfebeziehende teils äusserst schwierig, in diesem Kostenrahmen eine neue Wohnung zu finden. Nicht wenige bezahlen dann einen Teil ihres Grundbedarfs für die Differenz zum maximal zulässigen Mietzins. Angesichts des knapp bemessenen Budgets kann es Schwierigkeiten geben, wenn Sozialhilfebeziehende die Mietzin-

sen selbst bezahlen (müssen). Das Risiko von Mietzinsausständen und in der Folge von Wohnungsverlust ist hier gross. Um dies zu vermeiden, bieten viele Sozialdienste an, die Wohnkosten den Vermietenden direkt zu bezahlen.

Für besonders benachteiligte Gruppen und Menschen mit Mehrfachproblematiken, aber auch für einkommensschwache Haushalte, die keine Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen beziehen, reichen die Instrumente der Objekt- und Subjekthilfe jedoch häufig nicht aus. Manche Kantone, Städte und Gemeinden unterstützen die sozial benachteiligten Gruppen deshalb mit weiteren spezifischen Angeboten der Wohnhilfe, die ihnen Zugang zu Wohnraum schaffen und sie auch dabei unterstützen, diesen zu halten.

#### Angebote der Wohnhilfe

Das Bundesamt für Sozialversicherungen und das Bundesamt für Wohnungswesen haben das ETH Wohnforum im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut in der Schweiz damit beauftragt, zwei Studien zu Angeboten der Wohnhilfe in der Schweiz durchzuführen. Hierbei wurden zum einen nicht-monetäre Beratungs- und Unterstützungsleistungen und zum anderen verschiedene finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden untersucht (vgl. Althaus et al. 2016, 2017).

Für die Forschung haben wir – unterstützt von der Begleitgruppe «Wohnen» des Armutsprogramms – exemplarisch zehn staatliche und nicht staatliche Organisationen der Wohnhilfe aus unterschiedlichen (Sprach-)Regionen der Schweiz und drei verschiedene Anbieter von finanziellen Garantieleistungen ausgewählt. Um die Angebote zu analysieren, haben wir neben systematischen Dokumentenanalysen auch qualitative Interviews und Fokusgruppen mit verschiedenen ExpertInnen durchgeführt. Interviewt wurden Stellenleitende und Mitarbeitende der sozialen Organisationen (Anbietende), armutsbetroffene und sozial benachteiligte Menschen auf dem Wohnungsmarkt (ihre KlientInnen), VermieterInnen und Immobilienverwaltungen, mit denen die Organisationen zusammenarbeiten wie auch VertreterInnen der Städte- und Gemeindeverbände,





der Immobilienwirtschaft und der Sozialpolitik sowie verschiedener NGOs (ATD Vierte Welt, Caritas). In einem Abschluss-Workshop wurden die Ergebnisse mit den beteiligten Interview- und ForschungspartnerInnen diskutiert und gemeinsam über Lösungsansätze nachgedacht.

Die Ergebnisse dieser zwei Studien wurden in Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Beratungsbüro EBP in einer Hilfestellung zusammengefasst. Diese Broschüre richtet sich insbesondere an Kantone, Städte und Gemeinden, die sich in der Wohnhilfe engagieren oder entsprechende Angebote aufbauen wollen (vgl. Beck et al. 2018).

Im Überblick lassen sich sieben verschiedene Angebote der Wohnhilfe unterscheiden, die sich in drei Hauptgruppen teilen:

*a) Beratung und Begleitung*

1. Beratung bei Wohnfragen
2. Wohnbegleitung

*b) Direkte Wohnangebote*

3. Notunterkünfte und Notwohnungen
4. Vermietung von Wohnungen

*c) Finanzielle Unterstützung*

5. Subventionierung von Wohnungen
6. Wohnkostenzuschüsse
7. Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

In der Praxis werden diese Unterstützungsmassnahmen – je nach Anbietendem – meist unterschiedlich miteinander kombiniert.

**Angebot 1: Beratung bei Wohnfragen**

Bei diesem Angebot handelt es sich um niederschwellige Beratungsleistungen für Menschen, die Probleme in bestehenden Mietverhältnissen haben oder Unterstützung bei der Wohnungssuche brauchen (etwa bei der Zusammenstellung von Wohnungsbewerbungsdossiers). Diese Dienstleistungen sind für die KlientInnen meist kostenlos und in der Regel offen für breite Bevölkerungsschichten. Im Vordergrund steht die Hilfe zur Selbsthilfe.

In den letzten Jahren sind in diesem Bereich verschiedene Freiwilligenprojekte aufgebaut worden. Einige davon sind nach der Pilotphase jedoch nicht

weitergeführt worden. Zum Gelingen der Projekte trägt bei, wenn ein Team von bezahlten Fachpersonen die Freiwilligen in ein Programm einbinden, sie fundiert schulen und ihnen Rückenstärkung geben. Wichtig ist insbesondere auch, dass Freiwillige komplexe Problemsituationen an Professionelle abgeben können und bei Bedarf entlastet werden.

Erforderlich sind in diesem Angebotsprofil insbesondere fachliche Kenntnisse in Mietfragen und im Mietrecht, eine vertiefte Kenntnis der regionalen Immobilienbranche und gute Kontakte zu Wohnungsanbietenden und Immobilienverwaltungen. Ein Fachwissen also, das schwer zu organisieren und in Freiwilligenprojekten längerfristig schwer aufrechtzuerhalten ist.

**Angebot 2: Wohnbegleitung**

Im Unterschied zur Wohnberatung wird die Wohnbegleitung ausschliesslich von professionellen Strukturen angeboten. Ziel ist es hier, die Mietenden bei möglichen oder tatsächlich auftauchenden Problemen im Wohnumfeld zu unterstützen, um letztlich Wohnungsverlust



vorzubeugen. Bei Bedarf werden Kompetenzen beim privaten Wohnen vermittelt, etwa zu Regeln der Hausordnung oder der Abfallentsorgung oder auch zur Kommunikation in schwierigen Situationen. Bei auftauchenden Konflikten oder Kündigungsandrohungen reagieren die Wohnbegleitenden rasch und vermitteln mit Vermietenden, Hauswarten oder Nachbarn, um Lösungen zu finden.

Die Wohnbegleitung kann je nach Unterstützungsbedarf mehr oder weniger intensiv ausfallen und auch individuelle Formen der Betreuung zuhause einschliessen. Für das Gelingen des Angebots ist es zentral, dass die jeweilige Situation und die individuellen Bedürfnisse der Mietenden im Zentrum des Handelns stehen. Bei Bedarf gilt es auch, den Austausch mit anderen involvierten AkteurInnen des Sozial- und Gesundheitsnetzes zu pflegen. In der Praxis wird dieses Angebot häufig mit finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden (Punkt 7) oder der Vermietung von Wohnungen (Punkt 4) kombiniert.

### **Angebot 3: Notunterkünfte und Notwohnungen**

Für obdach- und wohnungslose Menschen werden verschiedene temporäre Unterkunftsöglichkeiten betrieben. Die Angebote variieren von Notschlafstellen über die temporäre Vermietung von Zimmern in Gemeinschaftseinrichtungen oder Pensionen bis hin zur Vermietung von Not- oder Übergangswohnungen. Teilweise werden Notunterkünfte und Notwohnungen mit Beratungsleistungen kombiniert.

Notwohnungen werden hauptsächlich Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt und sind als zeitlich begrenzte Übergangslösung nach einem Wohnungsverlust gedacht. Notschlafstellen, die es lange nicht in allen Städten und Kantonen in der Schweiz gibt, bieten Schutz und Wärme für die Nacht, müssen jedoch meist morgens früh verlassen werden. Ebenso fehlt es an Privatsphäre. Das Angebot sollte deshalb für die Betroffenen keine dauerhafte Lösung sein, was jedoch aufgrund mangelnder Alternativen häufig der Fall ist. Die Akzeptanz und Nutzung von Notschlafstellen hängt auch mit den Aufnahmebedingungen

und Nutzungsregeln zusammen. Wenn etwa eine Wohnsitzberechtigung in der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt verlangt wird oder keine Hunde zugelassen sind, können das für die Betroffenen wesentliche Hinderungsgründe sein, die Strukturen zu nutzen.

### **Angebot 4: Vermietung von Wohnungen**

In einigen Städten existieren Projekte staatlicher oder nicht-staatlicher Organisationen, die eigene oder angemietete Wohnungen an sozial benachteiligte Haushalte (unter)vermieten. Dies bedingt von den Anbietenden den Erwerb von eigenen Wohnliegenschaften oder die Anmietung von Wohnungen und erfordert deshalb auch professionelles Wissen in der Immobilienbewirtschaftung.

In der Schweiz gibt es kein Programm zum sozialen Wohnungsbau, wie in den europäischen Nachbarländern. Bestehende Angebote von Organisationen, die Wohnungen an benachteiligte Haushalte vermieten, sind aus der Initiative von sozialen und mehrheitlich nicht staatlichen Organisationen hervorgegangen. In Biel hat bspw. der Verein für Wohnhilfe Casanostra verschiedene Liegenschaften erworben, um Menschen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance mehr haben, Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Wie die Erfahrung von Casanostra zeigt, eignet sich das Angebot zur längerfristigen Sicherstellung von Wohnraum für besonders vulnerable Menschen, die etwa aufgrund einer Sucht- oder einer psychischen Erkrankung auf vielfältige Unterstützung angewiesen sind. In der Praxis bietet sich deshalb auch eine Kombination mit einer Wohnbegleitung, ggf. auch mit Formen betreuten Wohnens an. In diesem Heft wird das betreute Wohnen am Beispiel des Monbijou Bern von Pfister vorgestellt.

Wichtig ist, dass die Wohnungen qualitativ angemessene Wohnstandards erfüllen, das heisst u. a. eine Heizung, eine Küche und ein Bad haben und nicht überbelegt werden.

Zum Erwerb eigener Liegenschaften bedarf es der entsprechenden Mittel und Kontakte. Insbesondere eignen sich

hierzu Kooperationen mit sozial orientierten InvestorInnen und gemeinnützigen BauträgerInnen. Ebenso ist auf den Unterhalt und eine professionelle Hauswartung und Bewirtschaftung zu achten. Um der Stigmatisierung der Haushalte entgegenzuwirken, bietet es sich an, in den Erdgeschossflächen Quartiereinrichtungen oder lokale Gewerbebetriebe einzumieten und auch eine Durchmischung der Mietenden – etwa bezüglich unterschiedlicher Haushaltsformen oder Problemsituationen – anzustreben.

### **Angebote 5 bis 7: Finanzielle Unterstützung**

In einigen Kantonen oder Gemeinden gibt es finanzielle Unterstützungsangebote beim Wohnen. Zu der Subventionierung von Wohnraum gehört die gezielte Vergünstigung von Mieten in bestimmten Wohnungen durch Beiträge und Darlehen der öffentlichen Hand. Die Wohnungen sind für Haushalte bestimmt, die gewisse Einkommenslimiten nicht überschreiten dürfen.

In einigen Kantonen (wie BL, BS, GE) oder Gemeinden (z.B. in der Waadt) gibt es ausserdem Wohnkostenzuschüsse, die einkommensschwache Haushalte (in der Regel Familienhaushalte) ohne Sozialhilfe durch direkte Beiträge an die Mietkosten unterstützen.

Für Vermietende ist die Absicherung zentral, dass sie durch eine Wohnungsvergabe an sozial benachteiligte Personen keine finanziellen Einbussen erfahren. Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden setzen genau hier an und unterstützen einkommensschwache Haushalte, die aus eigener Kraft keinen Zugang zu Wohnraum finden oder die Gefahr laufen, ihre Wohnung zu verlieren. Gemeinnützige Stiftungen wie Domicil in Zürich oder die Fondation Apollo in Vevey und Yverdon kombinieren ihr Angebot der Wohnhilfe mit erweiterten Garantieleistungen, indem sie eine Solidarhaftung übernehmen oder den Mietvertrag auf ihren Namen ausstellen lassen.

Dadurch gehen die Anbietenden erhebliche finanzielle Risiken ein, wodurch ihre Aufnahmepraxis selektiv wird. Menschen mit ausgeprägten Suchterkrankungen bspw. werden meist keine finanziellen Garantieleistungen angeboten. Ebenso



wird das Angebot in der Regel mit einer Wohnbegleitung kombiniert. Die Mietenden verpflichten sich dabei, Schwierigkeiten oder Zahlungsausstände im Mietverhältnis dem Anbietenden zu melden.

### Fazit

Wohnen ist zwar ein grundlegendes menschliches Bedürfnis, aber der Zugang und die langfristige Sicherung von Wohnraum ist für sozial benachteiligte Menschen keineswegs eine Selbstverständlichkeit. Besonders schwierig ist es für vulnerable Gruppen wie für Menschen mit Suchterkrankungen und Mehrfachbelastungen, die ohne Hilfe oft vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen bleiben – auch in Regionen ohne Wohnungsnot.

Eine dauerhaft sichere und angemessene Wohnsituation, ein Zuhause ist jedoch ganz wesentlich, damit sich Menschen in komplexen Problemsituationen stabilisieren, sich aus einer Krise bewegen oder ihr Gesundheitszustand und ihre Lebensqualität verbessern können. Aus der Erfahrung von interviewten Betroffenen wie auch Fachpersonen verschleissen Notunterkünfte und Temporärlösungen demgegenüber häufig die Kräfte, gerade da sie als prekär erlebt werden und nicht integrativ und nachhaltig wirken. Beratende und begleitende Angebote zur Vermittlung und Sicherung von Wohnraum haben das Potential, die Betroffenen dort zu unterstützen, wo sie es wirklich brauchen, sofern sie deren Bedürfnisse und Privatsphäre ernst nehmen. Dies zeigt sich gerade auch darin, dass bei bestehenden Anbietenden die Nachfrage das Angebot oft bei Weitem übersteigt.

Für wohn- und obdachlose Menschen mit Mehrfachbelastungen und/oder Suchterkrankungen dürfte sich deshalb der Ansatz von Housing First als gewinnbringend und zukunftsweisend erweisen. Der Ansatz wird von Stoop & Herrmann in dieser Ausgabe vorgestellt. Für die Umsetzung bräuchte es allerdings eine Sozialpolitik und eine Soziale Arbeit, die Wohnen sowie die konsequente Sicherung von Wohnraum ins Zentrum ihres Bewusstseins und ihres Handelns stellen.

Angesichts der versteckten Kosten, die mit Obdachlosigkeit einhergehen, ist dies durchaus auch von volkswirtschaftlichem Interesse (vgl. Gaetz 2012). Für die Schweiz fehlen jedoch bislang Berechnungen. Allerdings ist klar, dass die Folgekosten von Zwangsräumungen, Unterbringungen in stationären Einrichtungen oder Pensionen sowie insbesondere auch durch Wohnungslosigkeit mitverursachte Gesundheitskosten nicht unwesentlich sind. Für die öffentliche Hand sollte es deshalb von Interesse sein, präventive Angebote der Wohnhilfe in privaten Wohnsituationen vermehrt zu fördern.

Parallel dazu ist auch der Erhalt und die Förderung von erschwinglichem Wohnraum zentral. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass einkommensschwache Haushalte auf sehr günstige Wohnungen angewiesen sind und besonders benachteiligte Gruppen meist vermittelnde Strukturen brauchen, um Zugang zu solchen Wohnungen zu finden. Sehr günstiger Wohnraum ist meist nur in Altbauten zu finden. Bei einem Grossteil dieses Bestands stehen aktuell oder in naher Zukunft Renovationen an. Damit die Mietpreise nicht allzu sehr in die Höhe treiben, sind hier sanfte und ggf. etappenweise Erneuerungsstrategien gefragt. Dies dürfte sich auch als wirkungsvolle Investition in die Zukunft erweisen. Denn Entwicklungen wie die demografische Alterung sowie künftige Veränderungen in der Arbeitswelt könnten dazu führen, dass in Zukunft breitere Bevölkerungsschichten mit weniger Geld auskommen müssen. Interessante Lösungen bieten diesbezüglich auch neue Wohnformen, die Wert auf private Wohnflächenreduktion und Sharing- resp. gemeinschaftliche Aspekte legen.

### Literatur

- Althaus, E./Schmidt, M./Glaser, M. (2016): Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen. Eine Untersuchung von staatlichen und nicht staatlichen Angeboten. Beiträge zur sozialen Sicherheit. Forschungsbericht Nr. 2/16. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen BSV.
- Althaus, E./Schmidt, M./Glaser, M. (2017): Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen. Finanzielle Garantiemodelle gegenüber

- Vermietenden. Bern: BSV und BWO.
- Bachelard, G. (1994) [1958]: Poetics of Space. Boston, MA: Beacon Press.
- Beck, L./Fuchs, S./Thoma, M./Althaus, E./Schmidt, M./Glaser, M. (2018): Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden. Bern: BSV und BWO. [www.tinyurl.com/y8pwuznp](http://www.tinyurl.com/y8pwuznp), Zugriff 15.01.2019.
- BFS – Bundesamt für Statistik (2016): Strukturhebung. Neuchâtel: BFS.
- BFS (2017): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP). Zahlen von 1930-2000. Eidgenössische Volkszählung. Neuchâtel: BFS.
- BFS (2018): Bau- und Wohnungswesen 2016. Neuchâtel: BFS.
- Blunt, A./Dowling, R. (2006): Home. London und New York: Routledge.
- Bochsler, Y./Ehrler, F./Fritschi, T./Gasser, N./Kehrli, C./Knöpfel, C./Salzgeber, R. (2015): Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Beiträge zur sozialen Sicherheit. Forschungsbericht Nr. 15/15. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen BSV.
- Breit, S./Gürtler, D. (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institut.
- Burri, A. (2018): Diese Schweizer Obdachlosen nimmt man kaum wahr. NZZ vom 17.02.2018. [www.tinyurl.com/ybchfhbe](http://www.tinyurl.com/ybchfhbe), Zugriff 07.01.2019.
- Gaetz, S. (2012): Le coût réel de l'itinérance: peut-on économiser de l'argent en faisant des bons choix? Toronto: Canadian Homelessness Research Network Press.
- Glaser, M. (2009): Wohnen im Wandel. S. 60-66 in: D. Eberle/M. Glaser (Hrsg.), Wohnen – im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Sulgen: Niggli.
- Hauri, E. (2009): Akteure im Schweizer Wohnungswesen. S. 86-96 in: D. Eberle/M. Glaser (Hrsg.), Wohnen – im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Sulgen: Niggli.
- OHCHR – United Nations Human Rights Office of the High Commissioner/UN Habitat (2009): The right to adequate housing. Fact sheet. [www.tinyurl.com/yaolj2mv](http://www.tinyurl.com/yaolj2mv), Zugriff 14.12.2018.
- Sfar, D. (2014): Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz. S. 152-167 in: Caritas (Hrsg.), Sozialalmanach. Schwerpunkt: Unter einem Dach. Luzern: Caritas Verlag.

### Endnoten

- <sup>1</sup> Brief von Frau Jeger (Name geändert), ATD Vierte Welt (zit. in: Althaus et. al. 2016: 46f).
- <sup>2</sup> Vgl. The right to adequate housing toolkit. Elements of the right to adequate housing: [www.tinyurl.com/yahslnhd](http://www.tinyurl.com/yahslnhd), Zugriff 14.12.2018. (Übers. durch die Autorin).
- <sup>3</sup> Vgl. Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (0.103.1). Stand vom 30.07.18, [www.tinyurl.com/y7smvqrk](http://www.tinyurl.com/y7smvqrk), Zugriff 11.01.2019.